



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 21-02-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « TRANSVAAL 4 » se sont réunis en assemblée générale, le 21-02-2023, en la salle « Bureau FIDELI », Chaussée de Liège 97/2 - 5100 Jambes.

Les convocations ont été adressées le 06-02-2023.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BARE Christiane (Présentiel)	780	Présent	
BEAULOYE (Présentiel)	480	Présent	
BISTON Philippe (Présentiel)	620	Absent	
DE BACKER Michel- NOLMANS (Présentiel)	620	Présent	
DIAZ Jésus - SIPILET Véronique (Présentiel)	780	Présent	
ELOY Marie Thérèse (Présentiel)	620	Absent	
EVARD Anne (Présentiel)	620	Présent	
GENICOT Stéphane (Présentiel)	780	Présent	
Gestion Comptable et Fiscal Sprl, SMAL Nathalie (Présentiel)	780	Présent	
GREGOIRE ELISE (Présentiel)	480	Présent	
GREGOIRE Frédéric - GOOSSENS Chantal (Présentiel)	620	Présent	
KINET Françoise (Présentiel)	620	Présent	
MARION Yannick (Présentiel)	480	Absent	
QUESTIAUX Noëlle (Présentiel)	480	Présent	
STENUIT Dominique (Présentiel)	1240	Absent	
Copropriétaires : 11 / 15 Lots : 11 / 16	10000	7040	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 15

Lots : 16

Voix : 10000

Cop. présents : 11

Lots présents : 11

Voix présentes : 7040

Mandataires : 0

Procurations : 0

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président	50,00%	7040	7040	0	0	100,00%	Accepté
06) Présentation et approbation des comptes de l'exercice, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes	50,00%	7040	7040	0	0	100,00%	Accepté
13) Fixation du budget charges	50,00%	7040	7040	0	0	100,00%	Accepté
14) Fixation budget fonds de roulement	50,00%	7040	7040	0	0	100,00%	Accepté
15) Fixation du budget fonds de réserve	50,00%	7040	7040	0	0	100,00%	Accepté
16) Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété	50,00%	7040	7040	0	0	100,00%	Accepté
17) Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes	50,00%	7040	7040	0	0	100,00%	Accepté
18) Renouvellement mandat du syndic FIDELI	50,00%	7040	7040	0	0	100,00%	Accepté

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ievvet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, procurations

Pas de vote

02 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3521,00 sur 7040,00

Décision

«L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

L'assemblée désigne DE BACKER Michel en qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte.»

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Désignation du secrétariat

Pas de vote

FIEVET Bernard

04- Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote

Pas de vote

Sans objet

05- Rappel du portail WEB

Pas de vote

06 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3521,00 sur 7040,00

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

Décision

Le syndic explique à l'assemblée générale les comptes 2022.

Un libellé de compte doit être changé : Eau des parties communes DOIT être modifié et appelé EAU privative

Pour l'électricité, bien précisé le mot ELECTRICITE GARAGE

Dans les comptes présentés, le syndic a reçu deux remarques :

- 1) un locataire s'est trompé dans son relevé d'index. Le syndic a rectifié le décompte du locataire ;
- 2) le syndic a rectifié l'imputation d'une plaquette.

A l'avenir, le syndic prévoira un forfait de consommation réparti en 16è. Ce forfait représentera 5% du coût annuel de la SWDE

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

Pas de vote

Un copropriétaire signale qu'il y a deux assurances RC :

- Conseil interne et commissaire aux comptes ;
- Commissaire aux comptes.

Le syndic questionnera l'assureur et transmettra sa réponse à tous les copropriétaires.

08- Bilan des frais et/ou travaux réalisés

Pas de vote

A3 compteur garage ok

A7 compteur garage ok

A10 compteur garage ok

A14 compteur garage ok

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ieviet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

L'assemblée générale rappelle à Monsieur STENUIT de remplacer son compteur garage

09- Bilan des contentieux

Pas de vote

Néant

10- Bilan des sinistres

Pas de vote

Plusieurs copropriétaires présentent à l'assemblée générale des photos de certains appartements.

Il n'y a pas d'autres solutions que de faire analyser la situation par un professionnel de la construction.

Le syndic avertira via le portail web et via mail chaque copropriétaire du passage de l'expert DEMORTIER Benoit.

Le syndic placera sur le portail web le rapport de l'expert et convoquera une assemblée générale par la suite.

11- Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale

Pas de vote

*En général, on compte pour un point lumineux, un budget de 150€ HTVA.
L'assemblée générale marque son accord pour la suppression de l'interrupteur commandant l'éclairage de chaque palier. Cet interrupteur sera remplacé par un détecteur de présence.*

Point suspendu

L'assemblée générale rappelle à Monsieur DIAZ la problématique des sonnettes palières qui ne fonctionne pas.

12- Bilan à long terme des travaux à envisager dans la copropriété (délai de 5 ans)



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

Pas de vote

Voir point 11

13 - Fixation du budget charges

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3521,00 sur 7040,00

Décision

45.000€/an

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Fixation budget fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3521,00 sur 7040,00

Décision

Sans objet

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Fixation du budget fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3521,00 sur 7040,00

Décision

2.000€/semestre

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3521,00 sur 7040,00

Décision

DE BACKER Michel
EVRARD Anne
SPIRLET Véronique
GREGOIRE Elise

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/iefvet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3521,00 sur 7040,00

Décision

DE BACKER Michel
EVRARD Anne

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Renouvellement mandat du syndic FIDELI

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3521,00 sur 7040,00

Décision

FIDELI Snc

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19- Questions diverses

Pas de vote

Le syndic adressera un rappel aux résidents que la porte de leur garage doit rester fermée en tout temps.

Le syndic adressera un rappel aux résidents leur signalant qu'il y a lieu de bien veiller à fermer la porte d'entrée.

L'ordre du jour étant épuisé, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à .

Fait à Bureau FIDELI , le 21-02-2023

FIDELI SNC
Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/fevet
fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836


FIEVET Bernard
Pour le syndic


Secrétaire


Président de séance

BARE Christiane

BEAULOYE

DE BACKER Michel- NOLMANS

DIAZ Jésus - SIPLET Véronique

EVARD Anne

GENICOT Stéphane

Gestion Comptable et Fiscal Sprl,
SMAL Nathalie

GREGOIRE ELISE

GREGOIRE Frédéric - GOOSSENS
Chantal

KINET Françoise

QUESTIAUX Noëlle

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES
Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau fievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

A la bonne attention de
.....

Objet : Convocation à l'assemblée générale de la copropriété TRANSVAAL 4 du 21-02-2023

.....,

Nous avons le plaisir de vous convier à l'Assemblée Générale de la copropriété TRANSVAAL 4 qui aura lieu le **21-02-2023 à 17h**,
à '**Bureau FIDELI**'
Chaussée de Liège 97/2 - 5100 Jambes.

Informations sur vos lots :

.....

Nombre de voix pour vos lots : / **10000**

L'ordre du jour étant le suivant :

01- Vérification des présences, procurations

- Point non soumis à un vote.

Vérification des présences, procurations et des quorums

02- Désignation du président

- Majorité de **50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)**

03- Désignation du secrétariat

- Point non soumis à un vote.

04- Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote

- Point non soumis à un vote.

05- Rappel du portail WEB

- Point non soumis à un vote.

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ieviet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

06- Présentation et approbation des comptes de l'exercice, quitus à donner au syndic et au commissaire aux comptes

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

07- Rapport d'évaluation des contrats et fournitures

- Point non soumis à un vote.

08- Bilan des frais et/ou travaux réalisés

- Point non soumis à un vote.

Mise en conformité des circuits électriques privatifs (A3-A7-A10-A14)

09- Bilan des contentieux

- Point non soumis à un vote.

10- Bilan des sinistres

- Point non soumis à un vote.

Problématique de l'humidité présente dans différents appartements

11- Travaux et/ou entretiens à prévoir durant cet exercice après cette assemblée générale

- Point non soumis à un vote.

12- Bilan à long terme des travaux à envisager dans la copropriété (délai de 5 ans)

- Point non soumis à un vote.

13- Fixation du budget charges

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

14- Fixation budget fonds de roulement

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

15- Fixation du budget fonds de réserve

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

Portail WEB -> acpportail.com/bureau/ievef

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836

16- Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

17- Renouvellement du mandat des commissaires aux comptes

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

18- Renouvellement mandat du syndic FIDELI

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Renouvellement pour une durée de 3 ans

19- Questions diverses

- Point non soumis à un vote.

Le dossier de l'assemblée générale peut être consulté uniquement sur rendez-vous en mes bureaux ou sur le portail WEB de la copropriété.

Par ailleurs, si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée, je vous rappelle que vous avez la possibilité de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix muni d'une procuration écrite.

Dans cette éventualité, nous vous demandons de bien vouloir remplir le formulaire de pouvoir ci-joint et de le remettre au mandataire choisi.

Nous vous rappelons **qu'il est important que tous les copropriétaires soient présents ou représentés.** A défaut de majorité, une nouvelle Assemblée Générale devra être tenue, ce qui entraîne des frais supplémentaires supportés par tous les copropriétaires.

Nous comptons sur votre présence.

Veillez agréer, nos salutations respectueuses.

Fait à JAMBES le 06-02-2023

FIDELI SNC

Chaussée de Liège, 97/2 à 5100 JAMBES

Bureau et téléphone accessibles de 9h à 12h30 sauf le mercredi

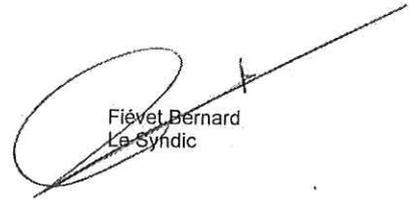
Portail WEB -> acpportail.com/bureau/lievet

fideli@fideli.be 081/30 56 41

IPI 500.713 – BCE 0471.429.797 - Urgence/Pannes en dehors des heures de bureau par SMS:0475/228742



TRANSVAAL 4
Avenue du Panorama, 4
5020 VEDRIN
0872.336.836



Fiévet Bernard
Le Syndic